政 府 采 购

中云街道无物管小区卫生保洁、垃圾清运服务项目合同

合同编号：JSZC-320791-JSXI-G2026-0008

采　购　人：连云港经济技术开发区中云街道办事处

成交供应商：江苏海立威物业服务有限公司

合同协议书

甲方：连云港经济技术开发区中云街道办事处

乙方：江苏海立威物业服务有限公司

为进一步提高环境卫生水平，改善人居环境，加快环卫改造提升步伐，统筹城乡环境卫生事业均衡发展。按照《中华人民共和国民法典》之规定，经甲乙双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，双方一致同意，签订本合同。

一、服务技术要求

1.服务范围

乙方负责连云港经济技术开发区中云街道办事处15家无物管小区的相关区域进行清扫保洁服务。包括但不限于：楼栋、道路、小区进出口、绿化带、楼道窗台角落无蜘蛛网、积灰、垃圾、污水与污渍等清扫、清运、保洁工作；以及街道临时交办的环境卫生任务，包括活动保障、突发公共卫生事件应对、极端天气应急处理等。

2.具体区域分布

序号	小区名称	所属社区	建筑面积（㎡）	单元楼栋	保洁人数
1	葡萄园	范庄社区	12000	7	1
2	文锦新村		20000	15	1
3	兴华园		20000	17	2
4	荷花村		40000	21	3
5	金龙小区		8000	3	3
6	牡丹苑		9000	10	
7	蝙蝠山小区		4500	2	
8	机关小区		13000	65	1
9	园丁小区		29000	96	1
10	芙蓉小区		15000	8	1
11	华盖山庄	西诸朝社区	21000	70	1
12	富康小区		56000	170	1
13	康桥半岛	山后社区	20000	15	2

14	月亮湾	五羊社区	25000	12	2
15	上海广场		26000	2	1
合计					20

注：

（1）人员作业时间及具体轮休安排由乙方根据国家有关规定及实际工作需要自行安排。

（2）乙方须严格按照管理要求，确保人员数量配备齐全，做到专岗专人。

（3）具体人员数量按实际情况及甲方要求配备，合同执行过程中，如临时增加工作人员，合同价款不予调整，请乙方综合考虑。

3.服务具体要求

（一）保洁服务要求

1.小区内所有道路保持干净卫生、无白色垃圾杂物等。

2.小区楼道每周至少打扫二次，包括楼梯扶手、栏杆、窗台，楼道污渍及时擦洗。

3.小区内（包括楼道）张贴的小广告及时清除。

4.小区内绿化带无白色垃圾等杂物。

5.小区内垃圾桶（亭）收集点卫生干净整洁，垃圾桶每日清洗。

6.发现路面坑塘、沉陷、拱起、安保设施标志不规范齐全，缺损、遮挡、污染、安全防范措施不到位的及时向甲方分管负责人报告；

7.及时维护和清理保洁区域内乱张贴、乱涂画等城市“牛皮癣”，制止各种有损环境卫生的乱倒、乱涂等行为，保持保洁区域的整洁；

8.服从管理，认真贯彻执行街道的部署安排，严格履行工作职责，在规定时间内保质保量完成承担的工作任务；

9.如遇自然灾害、重大交通事故等原因造成大面积道路污染的，乙方按时组织人力进行重点清扫、保洁、冲洗（消毒、辟味）。

（二）垃圾清运服务要求

1.保证小区生活垃圾日产日清。

2.每日上午 12 点前清运完毕。

3.垃圾收集过程确保无滴漏，严禁在垃圾收集设施内焚烧垃圾，无焚烧的痕

迹、外观及地面无污渍，严禁保洁人员乱堆放垃圾；

4. 生活垃圾须运送至指定地点。

（三）防洪扫雪服务要求

做好夏季防洪抗台工作，及时清理路面积水，突击清理冲击到路面的沙石、泥土，确保路面畅通；做好冬季扫雪工作，对人流密集区域的台阶、楼道等进行防冻防滑处理，播撒融雪剂，突击清理冰冻，确保道路畅通；做好其他突发事件相关的服务工作，乙方需自配相关工具、人员及车辆，情况严重或紧急时需接受甲方统一领导。

（四）消杀服务要求

做好消杀工作，熟练掌握各种消毒液配比和使用方法。按甲方要求定期、定时开展消杀工作，并做好消杀记录，严格落实各项防疫消杀要求，项目负责人做好督促、检查工作，协助甲方处理好各种疫情突发事件。对重点区域要增加消杀次数并提高消杀浓度。

（五）物资配备要求

服务期限内，须定期为保洁人员提供足量的各类清洁工具、清洁剂等易耗品和劳保用品，以满足日常工作需要。

（六）应急突发情况要求

因台风、大气污染、雨雪、冰雹、霜或冰冻等天气或气候因素，或车辆、居民、行人等人为因素，以及其他复合因素或不明原因导致的道路污染、影响交通等事件，乙方须配套有完善的应急处理预案，并根据甲方要求及时清除道路障碍，确保交通顺畅。上述因素无论是否可预测，其相关费用均已包含在预算中，除甲方要求外，不作调整。请投标人综合考虑。

（七）其他服务要求

由于工程施工、各类活动、节假日期间等因素导致人员临时增加等事项，无论相关因素是否可预测，其费用均已包含在预算中，除甲方另行要求外，不作调整。请投标人综合考虑。

严格执行垃圾分类要求，规范分类投放与管理；如实做好垃圾分类台账登记，保证记录清晰完整。

二、服务标准

1、本项目各项服务内容均为上门服务，甲方指定管理部门对乙方的服务质量进行

考核和检查，按照街道办事处的标准对乙方的服务质量进行检查、考评。

2、服务期内，甲方根据工作需要召开会议，乙方的法定代表人或项目负责人须准时参加。

3、按甲方要求在每月25日前向甲方提供相关服务资料，包括但不限于从业人员信息、工资和车辆信息、自查考核情况等，并确保资料信息的真实性和规范性。

4、质量要求：满足甲方相关要求及考核要求。

三、培训要求

1、乙方应加强对员工的培训与管理，做到人人掌握保洁标准、工作流程及安全作业规程等，以达到甲方管理要求。

2、乙方服务过程中应注意安全防范，定期对保洁作业人员进行安全生产会议及培训，定期对本项目配备的设备进行安全检查。工作中发生的一切安全事故均由乙方负责。

3、服务范围内所有路段按照“以克论净、深度清洁”的环境卫生质量检测和考核标准进行考核。

四、人员配备要求

（一）基本要求

乙方应根据本项目作业范围、作业标准及自身服务方案，自主、合理配置保洁人员数量，并负责保洁人员的日常管理及后续相关工作，确保满足本项目服务质量要求。

服务期限内配备的服务人员，经甲方同意后，乙方可根据现场工作量变化、突发事件或大型活动等情况，对人员岗位进行灵活调整。

（二）人员岗位要求

1.所有人员统一服装，身体健康，心理健康，无传染病，无不良嗜好，具有较高政治思想素质和服务水平；无犯罪记录。

2.乙方配备的服务人员在上下班途中和在岗期间须做好个人防护，由乙方做好人员调配，确保甲方单位工作正常开展，甲方不承担任何责任。

3.乙方项目负责人：年龄不得高于55岁，具有相关管理服务经验。负责无物管小区保洁的日常管理工作，及时与甲方加强沟通、协调，按照甲方的要求做好每一项服务工作。做好协调工作，定期汇报服务情况，配合甲方做好保洁员考核工作及服务管理工作，对于检查中发现的不合格应进行记录，并分析原因后要求相关责任人予以改

正。挂牌上岗，制度健全，职责明确。

4. 乙方保洁员：身体健康，必须提供体检报告。上岗前乙方必须负责培训，保质保量地按照清扫服务要求完成各自所负责区域的工作，并对检查结果负责。

五、服务期及付款方式

1. 服务期限为 3 年，合同一年一签，经考核合格（每月考核全部合格），可续签一年，最多续签至第三年。自 2026 年 12 月 1 日起至 2027 年 11 月 30 日止。

2. 付款方式：①甲方根据考核办法于当月核定上月实付款并及时向乙方支付费用，实付费用=应付费用-合计扣款金额。②乙方须在开具正规发票用于相关费用的结算。（见附件 1）

3. 本合同包含但不限于人员工资（工资不低于连云港市最低工资标准 2430 元/人•月）、加班费、社会保障缴费、福利、工具、通讯设施、办公设备、保险、物资消耗、服装、车辆使用及车辆维修保险、管理费、利润、税费、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等。乙方要充分考虑所有人员的值休、轮休、法定假日休息以及岗位顶班、日常机动人员的配备等费用。

4. 合同期内每年承包费为 919334.40 元；如合同期内因工作量变化或其他工作任务调整，甲乙双方另行协商，一事一议。

收款方：江苏海立威物业服务有限公司

开户行：连云港东方农村商业银行振兴支行

账　号：320705021101000006930

六、甲方的权利与义务

1. 甲方负责根据考核办法，对乙方作业服务及履行合同情况进行考核和指导。

2. 甲方负责审定乙方提出的人员服务年度计划、财务预决算等，并依据计划或方案对乙方进行监督考核检查。根据工作需要建议乙方人员调整安排。对检查中发现的问题及时通知乙方需要立即整改的问题，及时向乙方发出整改通知，并对乙方的整改情况进行复查，并每月根据考核办法进行扣除相应承包金。承包经费甲方未按本合同约定付款方式结算的，按照 LPR 利率为基础计算支付逾期利息。

七、乙方的权利与义务

1. 乙方对所有垃圾收集点的设置位置必须经甲方同意，合理设置垃圾收集点，不得减少垃圾收集点的数量。

2. 乙方负责纳入托管范围内的保洁与生活垃圾清运工作。

3. 乙方负责购置或租赁必要相关办公、车辆、监管设备设施，并负责缴纳车辆保险，负责车辆的日常保养、维修和管理，车辆使用过程中产生的费用由乙方承担。

4. 乙方在本项目区域内按标准配齐保洁员，负责区域的卫生保洁及垃圾清运。

5. 乙方负责管理人员、清运人员、保洁员及其他工作人员的工资、劳保福利、工作服及其劳动工具的发放。

6. 乙方负责安全生产管理，必须购买保险，若出现工伤事故、意外事故、安全生产事故等均由乙方处理并承担全部费用，与甲方无关。

7. 乙方负责办公场所的网络通讯、水、电等办公费用。

8. 乙方负责建立完善的运营管理体系，根据作业标准制定相关的管理、考核制度和各岗位作业流程。

9. 乙方负责管理员、作业人员的招聘和岗位确定，全权负责对各级管理、作业人员的考核管理和奖惩激励。

10. 乙方有权要求甲方按合同规定及时拨付合同价款。如甲方未按时支付，而影响本项目的正常开展时，乙方有权终止合同。

11. 乙方不得向辖区内任何机关、企事业单位收取垃圾转运及处理费。

八、履约保证金：

1. 本项目不收取履约保证金

九、合同终止

双方在本合同履行过程中出现如下情况，一方有权解除合同，并要求另一方赔偿损失。

1. 乙方在作业过程中如质量达不到甲方要求，甲方有权对乙方进行处罚，处罚包括通报、扣款等，扣款金额可以从承包经费中扣除；对于不达标准的，提出整改要求，拒不整改的，甲方有权解除合同。

2. 甲方不按合同规定期限内向乙方支付相关费用，经乙方催款后仍未支付，影响到乙方工作正常开展时，乙方有权解除合同；乙方不按时支付保洁员工资，保洁员工资拖欠严重的甲方有权解除合同。

3. 本合同期满后，若乙方在合同履行期间表现良好且无重大违约行为，在同等条件下，乙方享有优先续约权。具体续约事宜由双方另行协商确定。

十、合同转包或分包

1. 本合同范围内产品或服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应或部分分包给他人供应。

2. 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权终止合同。

十一、争议解决

本合同未尽事宜双方友好协商解决。本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地约定由甲方所在地人民法院管辖。

十二、合同份数

本合同一式伍份，甲乙双方各贰份，财政监管部门执壹份合同，自甲乙双方签字盖章之日起生效；补充合同和附件与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

代表人：

2026 年 11 月 18 日

乙方（盖章）：

代表人：

2026 年 11 月 18 日

附件 1：考核办法（甲方可根据项目具体情况调整）

1、检查与考核

（1）甲方每月对乙方的服务工作进行考核，由乙方负责人员陪同甲方检查人员一起对乙方工作进行检查、考核、评分。

（2）甲方在检查中发现的问题及时通知乙方，乙方及时整改，同时乙方须主动联系甲方，在每月抽查检查考核得分表上签字确认。如乙方不及时签字确认，一律视为乙方默认甲方的考核得分。

（3）甲方每月不定期抽查，并汇总最终考核得分，每月最终考评得分为该月抽查考评得分。

2、付款

甲方进行月度考核，考核结果与实际付款金额挂钩，考核总分 100 分。

（1）考核得分≥95 分，全额拨付该月服务费用。

（2）考核得分低于 95 分，每下降 1 分扣除当月服务费用的 1%。最高不超过应付款项的 15%。

（3）考核得分低于 60 分（合格）的，扣除当月服务费并书面提出整改通知，乙方一个月内拒不整改，解除合同。

付款方式：①甲方根据考核办法于当月核定上月实付款并及时向乙方支付费用，实付费用=应付费用-合计扣款金额。②乙方须在开具正规发票用于相关费用的结算。

3、考核标准

序号	考核项目	考核内容	扣分	备注
1	垃圾运输	1、垃圾清理规定： ①有点位遗漏或垃圾遗留，未按要求做到日产日清的，发现一次扣 2 分；		
		2、运输车辆符合相关要求，未按要求发现一次扣 1 分。 ①必须使用专业运输的全封闭车辆，并配备符合招标文件要求的车载称重系统； ②车辆必须为符合交通运输要求的合法车辆；		

		③驾驶员需具有相应的有效驾驶证件，并严格遵守相关交通法律法规。 ④提供为本项目专用车辆； ⑤专用车辆出现故障的应及时维修或采用临时提供备用车辆来进行垃圾运输工作，维修期不得超过 3 天，若超过时间或经维修后仍无法满足作业要求的，乙方应于 7 天内更换，并报请甲方同意。		
		3、车辆运输规定： ①按照固定路线、时间清运垃圾，未按要求发现一次扣 1 分； ②文明驾驶、无抛洒滴漏、车辆整洁美观，未按要求发现一次扣 1 分； ③驾驶人员必须安全文明驾驶，如因驾驶人员原因造成重大交通事故的，发现一次扣 5 分； ④运输过程中沿途丢弃、遗撒垃圾的，发现一次扣 1 分。		
		4、项目实施过程中乙方未按备案情况投入车辆及人员，每发现一次扣 1 分。		
2	安全文明作业	1、乙方应遵守安全生产有关管理规定，服务人员作业时，必须穿着统一标志的服装，按规定穿戴好劳动防护用品，机具操作要严格执行安全操作规定，确保安全。未按要求发现一次扣 1 分。		
		2、乙方须按照规定时间到岗开展工作，服务人员作业时必须按时到岗、工作期间，不做看手机、闲聊等与工作无关的事。未按要求发现一次扣 1 分。		
		3、服务人员与居民注重沟通，如出现谩骂、无争吵等不文明现象的，每		

		发现一次，私自收杂物乱堆放的，扣 1 分。		
		4、作业现场未设置安全设施，或指示、警示、施工安全标志不健全，布置不合理，材料、设备堆放不整齐，安全管理落实不到位的，发现一次扣 1 分。		
		5、垃圾运输过程中发生安全事故，经认定为乙方责任的，由乙方自行承担责任，且发现一次扣 2 分。		
3	管理	1、出现以下情况的每次扣 10 分： ①未经核准擅自处置超出核准范围垃圾； ②运输途中偷倒垃圾；		
		2、建立完善的台帐、内部考核制度、车辆设备维保制度、应急预案、运输数据记录等，一个月更新一次，内容不完善或未及时上报的，发现一次扣 1 分。		
		3、对重大活动、突击任务、应急处理事件中人员、机械设备配备不足，发生一次扣 5 分。		
		4、甲方根据工作需要召开会议，乙方的法定代表人或项目负责人必须准时参加，未经甲方同意擅自缺席的发生一次扣 1 分。		
		5、乙方需积极响应发包人对人员及设备的统一调配，对重点路段、重大节日活动、突击任务、应急处理事件予以实施配合，不予配合造成恶劣影响的，发生一次扣 10 分。		
		6、乙方存在其他违反规定的行为，视情节严重程度扣 1-5 分。		
4	工作效果	1、在小区居民投放生活垃圾过程		

		中，引导居民正确投放，对居民要态度良好，文明用语，每发现一次不符合要求的，扣 5 分；		
		2、因清洁不到位造成投诉的，每次扣 5 分。		
		3、甲方合同内约定清洁标准不到位的视情况扣 10-40 分；		
		4、每发现一次未提前 10 分钟到投放点，并做好准备工作的，每次扣 5 分；		
		5、每发现一次投放地面不干净，有垃圾撒落现象、垃圾混投现象，垃圾桶不干净，摆放不整齐的，每发现一次扣 5 分；		
		6、每发现一次投放工作结束后，未将居民垃圾分类情况及时准确的反应给相关部门的，每次扣 5 分。		
5	其他	1、经中云街道检查发现存在不规范运输行为的，第一次给予警告扣 1 分；第二次给予严重警告扣 2 分；累计 3 次及以上的扣 10 分，且甲方有权终止合同，相关损失全部由乙方承担（市民、网民投诉、或遭新闻媒体曝光（如民声 110 等）反映经查证属实参考上述处罚执行。）		
		2、针对服务区域内的运输管理提出合理化建议并被采纳的，每条加 0.5 分。		